

הוראות התכנית

תכנית מס' 1602689-101

בית רמב"ן- דרך הר הזיתים 16

ירושלים

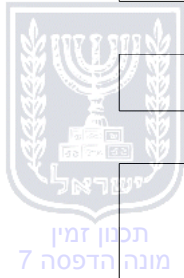
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005543910/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית לתכנון מתחם מגורים בסמיכות לקו רכבת קלה.
התכנית כוללת שימושי מבני ציבור ופיתוח שטח.
התכנית מציעה לשמר את המבנה ההיסטורי- מלון שפרד-בית המופתי, תוך הריסת תוספות בנייה מאוחרות
וחשיפת המבנה המקורי.
התכנית מציעה חניון תת קרקעי עבור כלל השימושים בתכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

בית רמב"ן- דרך הר הזיתים 16

מספר התכנית 101-1602689

1.2 שטח התכנית 5.788 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 222271

קואורדינאטה Y 633437

1.5.2 תיאור מקום

רחוב : דרך הר הזיתים 16

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות :

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שיח ג'ראח-שמעון הצדיק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31558	מוסדר	חלק	5-6	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

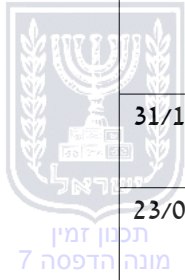
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>2591</u>	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול תכנית 2591	3116	183		31/10/1984
<u>2591</u> / ב	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול תכנית 2591 / ב	3661	3118		23/05/1989



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					קרלוס פרוס		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		קרלוס פרוס		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
שמירה על עצים בוגרים	רקע				18/08/2026	אדיר אלווס	16: 50 18/08/2026	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 500		20/08/2026	קרלוס פרוס	09: 55 27/08/2026	לא
תנועה	רקע		1: 250		28/06/2026	משה אלבוחר	15: 19 03/08/2026	לא
ניקוז	רקע				09/07/2026	יואב זובלסקי	15: 25 03/08/2026	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע				01/07/2026	משה שפירא	15: 28 03/08/2026	לא
קומפילציה	רקע				27/01/2026	ראובן אלסטר	15: 22 03/08/2026	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	פרטי	אליהו מנחם הירשהורן	0000000	אמנה	ירושלים	קלרמון גנו	13		chamutal@amana.org.il

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	קרלוס פרוס		קרלוס פרוס	ירושלים	שלמה המלך	7	02-6259441	CPArchs@gmail.com
	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972	משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן	24	02-6795581	moshe@albocher-eng.co.il
סוקר עצים	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	office@adir-nof.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס מים	יועץ	יואב זובלסקי	58247453	צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754	yoav@hydrology.co.il
שימור	יועץ	משה שפירא	115519	שפירא אדריכלים	ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520	office@shapiroarc.com

					בע"מ				
--	--	--	--	--	------	--	--	--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת מבני מגורים חדשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי הקרקע בהתאם לתשריט.
2. הריסת מבנים קיימים.
3. הקמת מבנים חדשים.
4. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית וקביעת שטחי בניה עבורם.
5. קביעת הוראות בדבר בינוי, קווי בניין, מס' קומות ושלבי ביצוע.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.
7. קביעת זכויות והוראות להפרשות מבונות במגרשי המגורים.
8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
9. קביעת הוראות לעניין חניה ומתקנים טכניים וקומות תת קרקעיות.
10. קביעת הוראות למבנה לשימור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים		
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 4	1	100
סה"כ	1	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	5,787.94	100
סה"כ	5,787.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	שימושים במגרש הראשי: 1. מגורים. 2. מסחר ותעסוקה. 3. הפרשות ציבוריות עבור מבני חינוך, דת וחברה. 4. חינוך. 5. שימושים נלווים למגורים ומבני הציבור, לרבות מערכות טכניות, מחסנים וחניונים, מועדוני דיירים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. קווי הבניין הינם בהתאם למסומן בתשריט. 2. קו בניין עילי הוא עבור בינוי של המבנים מעל מפלס הרחוב. 3. קו בניין תת-קרקעי בהתאם למסומן בתשריט, הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים מתחת למפלסי הקרקע הגובלים בתחום התכנית. 4. תותר הבלטת אלמנטים מקירות חיצוניים של הבינוי, ובהם חלקים אופקיים ואנכיים ומרפסות, עד 1.5 מ' מחוץ לקו הבניין. 5. קונטור הבניינים בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד. ניתן לשנותו בתחום קווי הבניין. 6. תותר הצבת מתקנים טכניים מחוץ לקווי הבניין בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ב	בינוי 1. בתא שטח 1 תותר הקמת מבני מגורים, מבני ציבור ומסחר. 2. יותרו קומות מתחת למפלס 0.00 עבור השימושים השונים וכן יותרו שטחי אחסנה, מתקנים תכנים, חצר משק, פריקה וטעינה, פינוי אשפה וחניות כנדרש לפי תקן ושטחים נלווים לשימושים השונים. - מעל מפלסי הגגות יותרו מבנים וקומות טכניות. יותר מעקה בנוי בגגות המסתיר את כל המערכות. 3. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למופיע בנספח הבינוי. שאר המפלסים בנספח בינוי אינם מחייבים. 4. פתרון פינוי אשפה יהיה לפי דרישות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים, לעת מתן היתר הבניה. 5. בהתאם לסעיף (8) 63 לחוק התכנון והבניה, תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקעות הגובלות במגרש הבנייה מכל צדדיו, וזאת ללא צורך בהסכמת בעלי הזכויות בקרקע הגובלת, בין אם היא פרטית ובין אם ציבורית. 6. תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים, או בשטח הציבורי בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 7. תותר גמישות במספר הקומות ובגובה המבנים לעת מתן היתר בניה. סה"כ שטחי הבינוי בהתאם לטבלה 5.
ג	חניה

1. בקומות התת-קרקע תותר הצבת מערכות משותפות, חדרים טכניים ומחסנים עבור כל השימושים המוצעים בתכנית.
2. יותר שימוש במתקני חניה מכניים/מעלית רכב/חניון אוטומטי.
3. יותר קירוי מסעות הכניסה לחניון, כולל חריגה בקווי הבניין. שטחי הקירוי יתווספו לשטחים המופיעים בטבלה 5.

פיתוח ונוף

1. חצר הדרומית למבנה לשימור תפוחת בכוונה לשמר את החזית והפיתוח של המבנה ההיסטורי ובהתאם לתיק התיעוד ככל הניתן.
2. מבני עזר ומתקני תשתית יהיו תת קרקעיים במידת הצורך ניתן יהיה לשלבם במבנים באופן מוצנע בפיתוח ובקירות התמך.
3. התכנית לפיתוח נופי תכלול התייחסות לנגישות ולמעבר הולכי רגל בין מפלסי הפיתוח השונים
4. יתאפשר מעבר רכב חירום והצלה בשטח הפנוי בתאום עם הרשויות המוסמכות. מתווה מעבר הרכב יתואם כחלק מהליך הרישוי.
5. בחצר הדרומית תותר התקנת מקומות ישיבה, אמצעי הצללה ונטיעות.



מועד הפקה: 27/08/2026 10:47 - עמוד 13 מתוך 15 - מונה תדפיס הוראות: 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 עיצוב אדריכלי**

1. כל הקירות החיצוניים של המבנים יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
2. על אף האמור לעיל יותר שילוב של חומרים נוספים בחזיתות המבנים, כגון מתכת, בטון אדריכלי, עץ, זכוכית, קרמיקה.
3. תותר הבלטת והקמת אלמנטים להצללה מעבר לקונטור המבנה ומעבר לקווי הבנין ובתנאי שגובהם יהיה לפחות 4 מ' מעל מפלס הקרקע הסופי וכי לא יחרגו מקו המגרש.
4. שילוט ואמצעי הצללה על קירות חיצוניים בבניין תהיינה בעיצוב כולל לכל המתחם

6.1.2 שימור**סימון בתשריט : מבנה לשימור**

1. תותר הריסת התוספות הבנייה המאוחרות במבנה לשימור.
2. שיקום ושחזור המבנה המרכזי יהיה בהתאם לתיק תיעוד ובהנחיית אדריכל שימור.
3. תותר תוספת מדרגות ומעליות חיצוניות ו/או פנימיות במבנה.
4. תותר תוספת בניית שתי קומות מעל גג המבנה לשימור.
5. תותר הקמת מטבח באגף הדרומי במגרש.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.